

Une fois sur deux, la vacance d'un logement est suivie d'une réoccupation rapide et durable

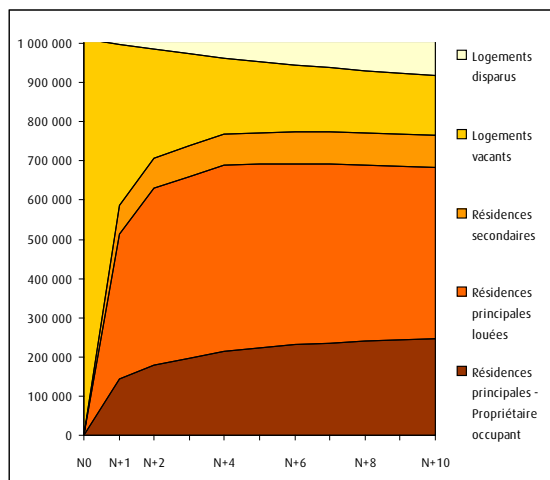
Chaque année, plus d'un million de logements anciennement occupés deviennent vacants en France métropolitaine. Mais un certain taux de vacance, qui peut être considéré comme incompressible, s'explique notamment par les délais de déménagements et d'amélioration, ainsi que par le renouvellement du parc de logements. Près de la moitié de ces logements se retrouve donc réoccupée rapidement et durablement, et un tiers est dans une situation d'occupation intermittente, du fait des changements fréquents d'occupants, inhérents aux petites surfaces du marché locatif privé. Les autres logements, qui restent durablement inoccupés, sont souvent anciens et de moindre qualité, la moitié de ceux-ci disparaît dans les dix années qui suivent l'entrée en vacance. Les logements de grandes tailles, construits dans de grandes unités urbaines, et de bon confort, ont de grandes chances d'être réoccupés rapidement. Aussi, les travaux d'amélioration augmentent considérablement les chances de réoccupation d'un logement.

Au 1^{er} janvier 2011, 2 300 000 logements sont vacants selon les estimations annuelles du parc de logements (Insee-SOEs), soit 7,0 % de l'ensemble du parc répertorié lors des recensements. Sur les dix dernières années, au 1^{er} janvier de chaque année, plus de 1 million de logements sont vacants depuis moins d'un an selon la source d'origine fiscale Filocom (source et définitions).

Près de 60 % sont réoccupés un an après, et plus de 70 % après deux années (graphique 1). Afin d'analyser le degré de persistance et les déterminants de la vacance, les logements entrés en vacance durant l'année 2000 ont été sélectionnés et leurs situations d'occupation en 2003, 2005, 2007, 2009 et 2011 ont été suivies. Il apparaît qu'en raison notamment des caractéristiques des logements et de leur situation géographique, les motifs de vacances sont multiples ainsi que les délais pendant lesquels ces logements demeurent inoccupés.

Graphique 1 – Chronogramme des logements entrés en vacance durant l'année 2000

En nombre de logements



Lecture : sur 1 million de logements entrés en vacance en 2000, on compte 4 ans plus tard 215 000 résidences principales occupées par leur propriétaire, 474 000 résidences principales louées, 80 000 résidences secondaires, 236 000 logements vacants, le reste des logements ayant disparu.

Source : Filocom

Des durées de vacance variables en fonction des motifs

Les motifs de vacance sont multiples. La vacance est qualifiée de frictionnelle lorsque le logement est vide le temps d'un changement d'occupant. La vacance d'obsolescence caractérise les habitations en mauvais état, ou de taille et de situation inadaptées au marché, ne trouvant pas acquéreur ou locataire. La vacance de transformation concerne les logements en cours de travaux. La vacance est aussi dite expectative lorsque le logement est réservé pour soi, pour un proche, ou pour une revente ultérieure. Enfin, pour les logements à faible rendement, on parle aussi de vacance de désintérêt.

Ces motifs ne sont pas directement observables, néanmoins, en suivant les logements dans le temps, il est possible d'approcher la quantification des situations associées à certains de ces motifs de vacance. L'analyse individualisée des logements permet d'identifier quatre grandes catégories de logements vacants selon qu'ils ont été réoccupés directement ou non, ou qu'ils ont été de nouveau observés vacants moins de deux fois ou plus de deux fois, ou encore qu'ils ont disparu (tableau 1).

Tableau 1 – Caractéristiques des logements de 2001 vacants depuis moins d'un an

En %, sauf effectifs

Catégorie	Résidences principales	Vacants depuis moins d'un an	Fin de vie	Vacance persistante	Réoccupation différée ou intermittente	Réoccupation rapide et durable
Effectifs	24 735 679	1 012 098	93 423	110 665	336 487	471 523
Pourcentage parmi classés	-	100,0	9,2	10,9	33,3	46,6
Nombre d'occurrence de la vacance *	-	-	0 à 4	3 à 5	1 à 2	0
Classement cadastral	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 à 3 : grand luxe à très confortable	0,9	1,0	0,5	0,5	1,1	1,2
4 : confortable	8,6	8,6	3,4	3,8	8,8	10,6
5 : assez confortable	47,7	39,4	29,0	28,5	38,9	44,3
6 : ordinaire	35,8	39,0	45,1	44,1	39,9	35,9
7 et 8 : médiocre ou très médiocre	7,0	12,0	22,1	23,1	11,4	7,9
Année de construction	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
avant 1949	38,8	51,3	63,9	66,9	53,8	43,4
entre 1949 et 1974	29,1	24,8	24,2	17,9	22,8	27,9
entre 1975 et 1999	30,2	20,8	9,5	13,1	20,7	25,1
après 1999	1,9	3,1	2,5	2,2	2,7	3,7
Type de logement	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Appartement	45,9	68,8	71,5	63,7	75,1	65,0
Maison	54,1	31,2	28,5	36,3	24,9	35,0
Nombre de pièces	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1	8,6	22,1	27,4	29,5	27,1	15,8
2	15,0	24,8	23,9	25,6	27,2	23,1
3	24,9	25,1	23,5	22,6	23,3	27,4
4	27,6	17,1	15,1	13,4	14,3	20,4
5 et +	23,9	10,9	10,2	8,9	8,2	13,4

* Le nombre d'occurrences de la vacance est comptabilisé sur les observations en 2003, 2005, 2007, 2009 et 2011 donc par construction comprise en 0 et 5.

Source : Filocom 2001 et ultérieurs

Près de la moitié des logements connaissant un épisode de vacance sont rapidement et durablement réoccupés

Près de la moitié des logements vacants sont réoccupés rapidement et de façon durable. C'est dans cette catégorie que l'on retrouve le plus de propriétaires occupants (35 %), statut synonyme de stabilité. Pour plus du tiers de ces logements, le nouvel occupant ayant emménagé entre 2001 et 2003 se trouve être toujours présent dans le logement en 2011.

Plus la taille de l'unité urbaine dans laquelle est situé le logement est grande, plus les chances que celui-ci soit réoccupé rapidement et durablement sont élevées ; elles progressent ainsi du simple au double

selon que le logement est situé dans une commune rurale ou dans l'unité urbaine de Paris (carte 1, tableau 2).

Tableau 2 – Chances de réoccupation durable d'un logement vacant depuis moins d'un an

Variable	Chances de réoccupation durable	Variable	Chances de réoccupation durable
Classement cadastral (qualité)		Changement de qualité entre 2001 et 2003	
1 à 4 : grand luxe à confortable	1,1	Amélioration	2,7
5 : assez confortable	Réf.	Pas de changement	Réf.
6 : ordinaire	0,8	Détérioration	0,5
7 et 8 : médiocre à très médiocre	0,6	Type de logement	
Année de construction		Appartement	0,6
avant 1949	0,7	Maison	Réf.
1949 à 1974	Réf.	Taille de l'unité urbaine	
après 1975	1,1	Commune rurale	Réf.
Nombre de pièces		Moins de 10 000 hab.	1,1
1 pièce	0,6	10 000 à 100 000 hab.	1,3
2 pièces	Réf.	100 000 à 200 000 hab.	1,5
3 pièces	1,3	200 000 à 2 000 000 hab.	1,7
4 pièces et plus	1,4	Unité urbaine de Paris	2,0

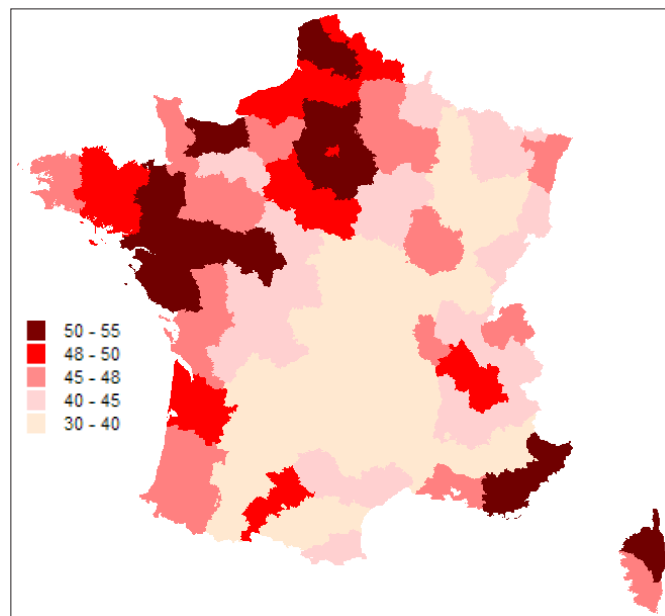
Lecture : l'analyse des chances de réoccupation durable est réalisée à l'aide d'un modèle de régression logistique. Les effets de chaque facteur sont présentés en écart par rapport à une situation de référence notée « Réf. ». Plus le coefficient est supérieur à 1 (respectivement inférieur à 1), plus la probabilité de se classer dans la catégorie « logement réoccupé durablement » est forte (respectivement faible) par rapport à la situation de référence. Si le coefficient est égal à 1, la modalité n'a pas d'influence ou une influence non significative par rapport à la situation de référence. Le tableau présente les variables les plus déterminantes du modèle.

Les petits logements sont moins souvent réoccupés durablement ; toutes choses égales par ailleurs, la probabilité qu'un 4 pièces ou plus soit réoccupé durablement est de 1,4 fois celle des 2 pièces. À l'inverse, les 1 pièce ont 1,4 fois (= 1/0,6) plus de chances que les 2 pièces de se retrouver à nouveau en situation de vacance sur l'une des observations suivantes.

Source : Filocom

Carte 1 – Taux de logements réoccupés durablement

En %



Source : Filocom

Toutes choses égales par ailleurs, les chances de réoccupation augmentent à mesure qu'augmente le nombre de pièces, et que s'améliore le confort du logement.

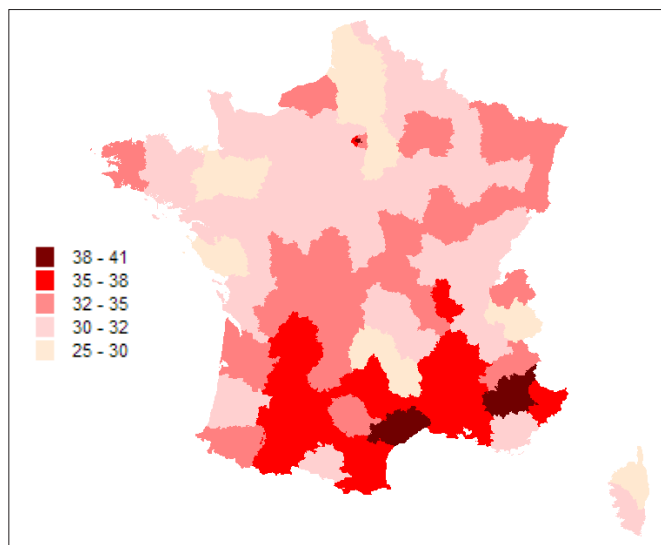
En outre, bien que la donnée soit soumise à caution, car les délais de mise à jour peuvent être substantiels, l'évolution positive du classement cadastral (*définitions*), témoignant d'une amélioration du logement, augmente considérablement les chances d'une sortie de vacance. Les logements qui ont vu leur classement cadastral progresser entre 2001 et 2003 ont ainsi 2,7 fois plus de chances d'être réoccupés durablement. Sur les 17 000 logements concernés, 11 000 ont été effectivement réoccupés ensuite, 5 000 autres se sont retrouvés en situation de vacance intermittente.

Dans un tiers des cas, la vacance est intermittente

Le tiers des logements entrés en vacance en 2000 sont réoccupés durant les dix ans qui suivent, mais de manière différée de quelques années, ou bien connaissent successivement des épisodes de réoccupation, puis à nouveau de vacance. Cette vacance intermittente est celle qui concerne le plus le parc locatif privé. En effet, les situations de réoccupation de ces logements sont à 70 % des locations en résidences principales, et les zones où ces logements sont le plus représentés sont aussi celles où le parc locatif privé est le plus présent notamment dans la petite couronne en Île-de-France, et dans les départements du sud de la France. Les grands logements y sont plus rares, et l'on y compte trois quarts d'appartements (*carte 2*).

Carte 2 – Taux de logements réoccupés de manière intermittente

En %



Source : Filocom

L'amélioration du confort du logement : un facteur déterminant pour la réoccupation

Parmi ces logements en vacance intermittente, un sur trois (soit près de 12 % de l'ensemble des logements vacants), délaissé en début de période mais dont le confort a été amélioré, a été réoccupé ensuite. L'amélioration du logement augmente sensiblement les chances de sortie de la vacance après une période prolongée d'inoccupation. En effet, après une période de vacance de trois ou cinq ans, les chances de réoccupation pour le reste de la période d'observation sont respectivement 4 et 5 fois plus fortes si le classement cadastral du logement évolue positivement durant les deux années qui précèdent la réoccupation.

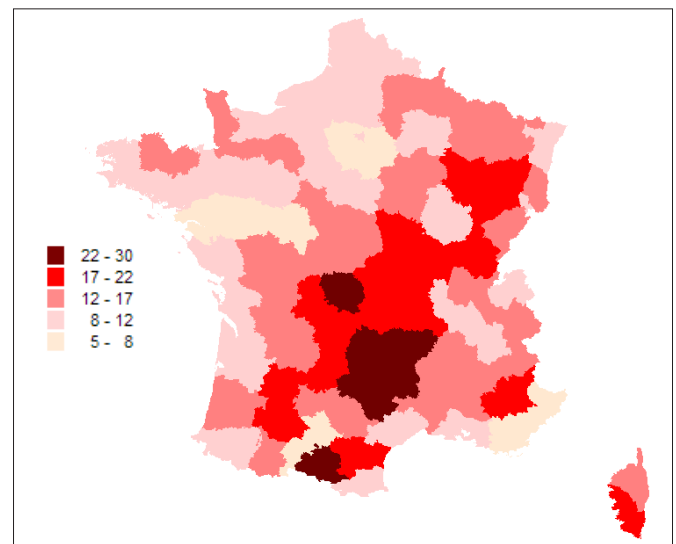
Un logement sur dix, souvent en mauvais état, reste durablement délaissé

Sur le million de logements observés vacants depuis moins d'un an en 2001, on dénombre plus de 27 000 logements dont la vacance a été ininterrompue jusqu'à 2011. Plus de 80 000 logements dont la vacance a été observée de manière récurrente, soit au moins trois fois sur les cinq millésimes disponibles durant la période d'observation de dix ans, viennent s'y ajouter. Dans deux cas sur trois de réoccupation passagère, il s'agit de location en résidence principale.

Les logements dont la vacance persiste sont majoritairement anciens et deux fois plus fréquemment de qualité médiocre que l'ensemble des logements vacants. La part de vacance persistante est globalement de 10,9 %, elle oscille d'environ 6 % pour les départements de la région parisienne, jusqu'à plus de 25 % en Haute-Loire ou dans le Cantal (*carte 3*).

Carte 3 – Taux de logements dont la vacance persiste

En %



Source : Filocom

Pour la même proportion de logements, l'entrée en vacance est synonyme de fin de vie rapide du logement

Entre 2001 et 2011, 1,3 million de logements ont disparu, et 4,7 millions de logements sont apparus. L'apparition d'un logement correspond en général à une construction neuve, mais peut tout aussi bien émaner d'une transformation d'un logement existant (séparation en lots) ou d'un changement d'usage (conversion d'un local professionnel en logement par exemple). La disparition d'un logement peut être le résultat d'une destruction, ou bien d'une conversion inverse.

Sur dix ans, le taux de disparition est de 4,3 % pour l'ensemble du parc, ce taux est plus de deux fois plus élevé pour les logements entrés en vacance en 2000 (9,2 %) ; dans les deux cas, plus des deux tiers des disparitions concernent les appartements, alors que le parc global compte plus de la moitié de maisons individuelles.

La plupart des logements entrés en vacance en 2000 et disparus entre 2001 et 2011 sont anciens : près de deux tiers ont été construits avant 1949, et seuls 2,5 % datent d'après 1999. Pour ces derniers, les disparitions pourraient correspondre à des changements d'usage. En effet, des logements vacants au moment de leur apparition sur le marché deviennent des bâtiments non résidentiels (cabinets de professions libérales par exemple).

À partir de l'entrée en vacance, on recense pour 40 % de ces logements en fin de vie une ou plusieurs situations d'occupation avant

la disparition, il s'agit dans 60 % des cas de location en résidence principale.

Les logements en fin de vie ont un profil (classement cadastral, période de construction) relativement proche de ceux dont la vacance est persistante. Il n'est donc pas exclu que la situation de ces derniers évolue vers la disparition sur une période d'observation plus longue. ●

Sources et définitions

Le fichier Filocom

Filocom est un fichier qui résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Le champ couvert est celui des locaux à usage d'habitation, assujettis à la taxe d'habitation (logements occupés, qu'ils soient imposés ou exonérés) ou non (logements vacants ou meublés soumis à la taxe professionnelle). Dans cette étude, les meublés soumis à la taxe professionnelle ont été exclus.

Le fichier contient à la fois des informations quantitatives et localisées décrivant les logements (durée d'occupation, année de construction, nombre de pièces, surface du logement, etc.), mais aussi leurs occupants (variables de nature démographique, composition des ménages, nombre de personnes occupant le logement, revenus, etc.).

Le fichier est disponible pour les années impaires. La présence d'un identifiant logement unique, et stable dans le temps, permet de reconstituer les parcours des logements.

Classement cadastral : dans le cadre du calcul de la taxe d'habitation, la DGFIP évalue la valeur locative des biens en leur attribuant un classement cadastral. Cette information correspond à l'impression d'ensemble dégagée par le logement sur une échelle de 8 notes allant de « 1 : grand luxe » à « 8 : très médiocre », à travers les critères suivants : caractère architectural, qualité de la construction, distribution du local, équipements (eau, wc, chauffage central, ascenseur...).

La mesure de la vacance dans Filocom

Les concepts et les modes de collecte diffèrent de ceux en usage pour les recensements conduits par l'Insee, ce qui peut expliquer quelques différences de résultats avec la source recensement, rendant de fait les comparaisons entre sources très délicates.

La vacance dans le fichier Filocom est mesurée au 1^{er} janvier du millésime, date prise en compte pour l'établissement de la taxe d'habitation (TH). Sont considérés comme vacants, les logements sans occupants à cette date.

Dans le recensement, un logement vacant est un logement disponible pour la vente ou la location, ou un logement neuf achevé mais non encore occupé à la date du recensement.

Le nombre et la part de logements vacants sont généralement plus élevés dans Filocom. Les écarts avec l'Insee peuvent être expliqués en grande partie par la subsistance dans le fichier de la DGFIP de locaux inoccupés dits à usage de logements mais complètement obsolètes, lesquels ne seraient pas comptabilisés par l'Insee, et aussi par les délais de mise à jour du fichier de la TH en cas de changement d'occupant qui entraîneraient une surestimation de la vacance par la DGFIP, ainsi que l'affectation d'un code « vacant » à certains logements non assujettis à la TH.

La comparaison du millésime 2011 de Filocom, avec les estimations annuelles du parc de logements 2011 de l'Insee, basées pour l'essentiel sur les recensements de population de l'Insee et les données sur la construction neuve du SOeS, montre que le nombre de logements vacants dans Filocom est supérieur de 30 % à celui du recensement, soit 695 000 logements (*tableau*). En conséquence, il y a, selon la source, un écart de deux points sur le taux de vacance en France métropolitaine (environ 9 % contre 7 %), les hiérarchies de part de vacance entre département étant globalement proches.

Comparaison Filocom-estimations Insee-SOeS en 2011 par catégorie

En milliers de logements

Sources	Total logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Filocom 2011	33 567	27 495	3 068	3 004
Estimations Insee-SOeS	32 862	27 414	3 138	2 309
Écart absolu	705	81	-70	695
Écart relatif* (%)	2,1	0,3	-2,2	30,1

Source : Filocom et estimations Insee-SOeS

Vacating of dwellings is followed by rapid and enduring re-occupation in one out of every two instances

More than a million previously occupied dwellings become vacant each year in metropolitan France. However, a certain level of vacancy is considered to be inevitable and is primarily explained by the time required for removals or for improvements to be made, as well as by renewal of the housing stock.

Almost half of the vacated dwellings will, nonetheless, be re-occupied rapidly and enduringly, and one-third will be occupied more intermittently owing to the frequent changes in occupancy inherent to small units in the private rented sector. The other dwellings, which remain unoccupied for long periods, are often old and of lower quality; half of these will disappear within ten years of their becoming vacant.

Large dwellings built in major urban units, and with high levels of convenience, have a very good chance of being re-occupied rapidly. Improvement work also considerably increases the chances of a dwelling being re-occupied. ●

Pour en savoir plus

- *La structure du parc de logements en 2011*, S. Ménard, Chiffres & statistiques n° 341, août 2012
- *Mesurer la vacance dans les logements*, Compte du logement 2006, Références, juillet 2008
- *Mesurer la vacance pour évaluer les tensions sur les marchés du logement*, A. Robert, C. Plateau, Notes de synthèse du Sesp n° 162, juin 2006

Samuel Ménard
(SOeS)

le point sur

Commissariat général
au développement durable

Service de l'observation
et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel : diffusion.soes.cgdd@
developpement-durable.
gouv.fr

Fax : (33/0) 1 40 81 13 30

Directeur de la publication :
Sylvain Moreau

Rédacteur en chef :
Anne Bottin

Coordination éditoriale :
Patricia Repérant

Conception :
Catherine Grosset

Impression :
Bialec, Nancy (France)



ISSN : 2100-1634

Dépôt légal : Juillet 2013